BỘ TÀI CHÍNH
CÔNG TY CP TƯ VẤN – DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN – BẤT ĐỘNG SẢN DATC
DATC CONSULTATION – SERVICE FOR PROPERTY – REAL ESTATE COMPANY
Trụ sở: 01 Lương Yên – Phường Hai Bà Trưng - Thành phố Hà Nội
Tel: 04.39722218 fax: 04.39722217 Web: http://www.dcsc.vn E-mail : dcsc@dcsc.vn
Chi nhánh Miền Trung: 56A Lê Lai – Phường. Hải Châu - TP. Đà Nẵng . Tel: 0236.3888838

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP

(CT SỐ: 021/2025/12221/CT-DCSC-MT - NGÀY: 22/12/2025)

- Tháng 12/2025 -

Scanned with CamScanner

CN MIỀN TRUNG-CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN-DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN - BẤT ĐỘNG SẢN DATC

CENTRAL BRANCH

DATC CONSULTATION-SERVICE FOR PROPERTY-REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP

Tài sản TĐG là: Giá trị Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37; 135, tờ bản đồ số: 74 và 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tháng 12/2025

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN – BẤT ĐỘNG SẢN DATC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**
Số: 021/2025/12221/CT-DCSC-MT *V/v: Thẩm định giá*	*Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP

Căn cứ Hợp đồng Thẩm định giá số: 22/11/2025/HĐVT/HĐ ngày 20/11/2025 giữa Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP và Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC.

Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 021/2025/12221/CT-DCSC-MT ngày 22/12/2025 với nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

- Khách hàng: **Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP;**
- Mã số doanh nghiệp: 3700145020;
- Địa chỉ: Tầng 10 toà nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Thông tin về tài sản:

a/ Tài sản thẩm định giá:

- Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

b/ Hồ sơ pháp lý của tài sản thẩm định: Theo Báo cáo thẩm định giá đính kèm.

c/ Đặc điểm của tài sản thẩm định: Theo Báo cáo thẩm định giá đính kèm.

3. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm tháng 12 năm 2025.

4. Mục đích thẩm định giá:

Để Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP xác định giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo trong việc thương thảo làm tài sản bảo đảm vay vốn Ngân hàng theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Căn cứ pháp lý: Theo Báo cáo thẩm định giá đính kèm.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

+ Giá trị thị trường.

7. Nguyên tắc thẩm định giá: Nguyên tắc cung cầu.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

+ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường.

9. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP cung cấp, với cơ sở giá trị và phương pháp thẩm định giá được áp dụng, Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC thông báo kết quả thẩm định giá trị Bất động sản tại thời điểm tháng 12 năm 2025 như sau:

Stt	Danh mục tài sản thẩm định giá	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
I.	**Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)**			
01	Giá trị quyền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 07/05/2059)	19.846,20	23.520.000	466.782.624.000
II	**Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)**			
02	Giá trị quyền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 07/05/2059)	8.348,40	21.450.000	179.073.180.000
III	**Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)**			
03	Giá trị quyền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 07/05/2059)	39.508,00	35.490.000	1.402.138.920.000
	Tổng cộng I + II + III			**2.047.994.724.000**
	Làm tròn			**2.047.995.000.000**
(Bằng chữ VNĐ: Hai nghìn không trăm bốn mươi bảy tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn)./.				

(Chi tiết tại Báo cáo và phụ lục đính kèm).

10. Những điều khoản ngoại trừ, lưu ý và hạn chế của kết quả thẩm định giá:

10.1/ Mức giá trên là giá trị tài sản theo đúng đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật và hiện trạng tại Phụ lục đính kèm Chứng thư này;

10.2/ Kết quả thẩm định giá được tính toán căn cứ theo tài liệu, hồ sơ do Khách hàng cung cấp. Khách hàng thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, hồ sơ đã cung cấp và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá;

10.3/ Kết quả thẩm định giá được tính toán căn cứ theo các văn bản quy định hiện hành của nhà nước và trong điều kiện thị trường giao dịch bất động sản phát triển bình thường tại thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp các chính sách tài chính đất đai của Nhà nước thay đổi, giá cả thị trường có nhiều biến động sẽ làm cho kết quả thẩm định giá thay đổi;

10.4/ Chứng thư thẩm định giá này không có giá trị chứng thực và không thay thế các văn bản pháp lý về quyền tài sản theo quy định của Pháp luật;

10.5/ Kết quả thẩm định giá được sử dụng làm cơ sở xác định giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo trong việc thương thảo làm tài sản bảo đảm vay vốn Ngân hàng theo quy định pháp luật hiện hành. Việc quyết định giá trị tài sản và tài sản đủ điều kiện để bảo lãnh phụ thuộc vào người có tài sản và các bên có liên quan; Không sử dụng kết quả thẩm định cho mục đích khác;

10.6/ Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá đã ban hành, và không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:

Kết quả thẩm định giá có hiệu lực trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký.

12. Các tài liệu kèm theo:

Phụ lục chi tiết tài sản thẩm định giá và báo cáo chi tiết thẩm định giá.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính tại Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC giữ 01 bản; khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC đều không có giá trị pháp lý./.

Thẩm định viên về giá	**Giám đốc**
Phạm Minh Tuấn	**Nguyễn Thanh Minh**
Thẻ Thẩm định viên số: 06158	*Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1792*

PHỤ LỤC HÌNH TÀI SẢN BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo chứng thư TĐG số: 021/2025/12221/CT-DCSC-MT ngày 22 tháng 12 năm 2025)

Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37; 135, tờ bản đồ số: 74 và 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN – BẤT ĐỘNG SẢN DATC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC.
- Địa chỉ: 56A Lê Lai, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Điện thoại: 0236.3888838 Fax: 0236.3888838
- Văn phòng Hồ Chí Minh: Số 110 đường 47, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Thông báo số: 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025.

2. Các thông tin cơ bản về việc thẩm định giá:

2.1 Thông tin khách hàng:

- Khách hàng: **Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP;**
- Mã số doanh nghiệp: 3700145020;
- Địa chỉ: Tầng 10 toà nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hợp đồng thẩm định giá số: 22/11/2025/HĐVT/HĐ ngày 20/11/2025 giữa Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP và Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC về việc thẩm định giá Bất động sản.

2.2 Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

2.2.1. Văn bản pháp lý về thẩm định giá:

- Bộ Luật dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
- Luật giá số: 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023 của Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số: 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

- Công văn số: 112/QLG – QLTĐG ngày 12/06/2020 của Cục quản lý giá về việc khảo sát, thu thập và kiểm chứng thông tin thẩm định giá;

- Thông tư số: 28/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá;

- Thông tư số: 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá.

- Thông tư số: 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

- Thông tư số: 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

- Thông tư số: 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp.

- Thông tư số: 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình.

- Thông tư số: 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;

- Thông tư số: 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số: 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá Bất động sản.

2.2.2. Văn bản pháp lý về đất đai, kinh doanh bất động sản:

- Luật Đất đai số: 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Luật nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Luật Kinh doanh bất động sản số: 29/2023/QH15 ngày 26/11/2023 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số: 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá Đất;

- Nghị định số: 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định số: 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai;

Scanned with CamScanner

- Nghị định số: 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số: 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương.

2.2.3. Văn bản pháp lý về xây dựng:

- Luật Xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Công văn số: 1326/BXD-QLN ngày 08 tháng 8 năm 2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc;

- Thông tư số: 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số: 05/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- Thông tư số: 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số: 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

- Thông tư số: 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số: 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

- Thông tư số: 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số: 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

- Quyết định số: 409/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 11/04/2025 về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Quyết định số: 167/QĐ-BXD ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Bộ xây dựng quyết định công bố chỉ số giá xây dựng quốc gia năm 2023.

2.2.4. Căn cứ văn bản nội bộ Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC:

- Ngân hàng dữ liệu của Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC;

- Kết quả khảo sát thông tin trong nước liên quan đến giá trị tài sản cùng loại;

- Kết quả khảo sát thực tế hiện trạng tài sản: Tháng 12 năm 2025.

3. Đặc điểm tài sản Thẩm định giá:

3.1. Thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh):

* ***Pháp lý:*** Bất động sản có 19.846,2 m^2 diện tích đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP; Mã số doanh nghiệp: 3700145020; Địa chỉ: Số 8 đường Phạm Hùng, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

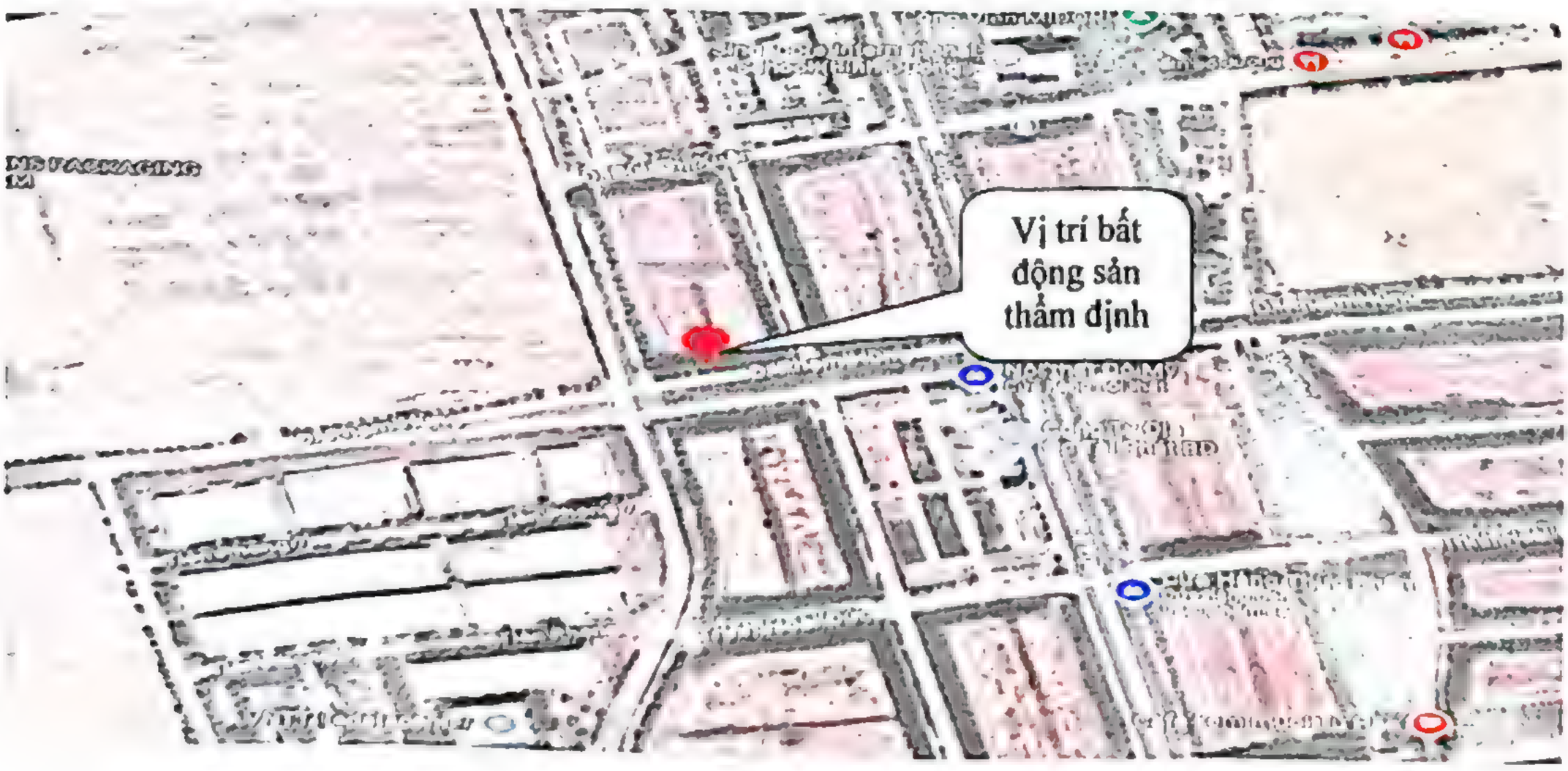
- Hình thức sử dụng: Riêng 19.846,2 m^2; chung: Không;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/05/2059;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hồ sơ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CY 375630, số vào sổ cấp GCN: CT 73324 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ký cấp ngày 08/02/2021.

* ***Vị trí:*** Bất động sản nằm tọa lạc góc bốn mặt tiền đường Phạm Hùng - đường nhựa - đường Bùi Thị Xuân - đường nhựa. Khu vực trung tâm thành phố.

* ***Các hướng tiếp giáp:***

- Hướng Nam: Tiếp giáp đường NT10B (đường Phạm Hùng 8.0-11,25-12.0-11,25-8.0);
- Hướng Tây: Tiếp giáp đường HT2A (5.0-12.0-5.0);
- Hướng Đông: Tiếp giáp đường DFI (5.0-8.0-5.0);
- Hướng Bắc: Tiếp giáp đường JF1A (đường Bùi Thị Xuân 7.0-15.0-7.0).

* ***Sơ đồ vị trí thửa đất:***



**** Đặc điểm:***

+ Đặc điểm quy hoạch hoàn chỉnh, phân vùng của thửa đất ở tại đô thị;

+ Hình dạng hình chữ nhật khá vuông vức;

+ Các yếu tố riêng biệt khác có thể ảnh hưởng đến giá trị là không có.

**** Hiện trạng sử dụng:***

+ Đang sử dụng làm đất ở tại đô thị, đúng mục đích được phép sử dụng;

+ Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ;

+ Không tranh chấp;

+ Đất trống.

**** Các yếu tố khác của thửa đất:***

+ Mối quan hệ giữa chủ sở hữu BĐS và Khách hàng: Chủ sở hữu BĐS là khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.

+ Tình trạng khai thác, sử dụng của TSĐB: Cơ sở hạ tầng đã hoàn thiện.

+ Tính thanh khoản: Trung bình.

+ Tổ chức đang khai thác/sử dụng BĐS: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.

+ Lợi thế kinh doanh: Trung bình.

+ Rủi ro liên quan đến BĐS: Tại thời điểm thẩm định giá chưa có thông tin rủi ro liên quan đến BĐS.

+ Tính chất quy hoạch của BĐS: Chưa có thông tin quy hoạch.

3.2. Thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh):

**** Pháp lý:*** Bất động sản có 8.348,4 m^2 diện tích đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP; Mã số doanh nghiệp: 3700145020; Địa chỉ: Số 8 đường Phạm Hùng, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Hình thức sử dụng: Riêng 8.348,4 m^2; chung: Không;

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/05/2059;

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- Hồ sơ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CY 375643, số vào sổ cấp GCN: CT 73333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ký cấp ngày 08/02/2021.

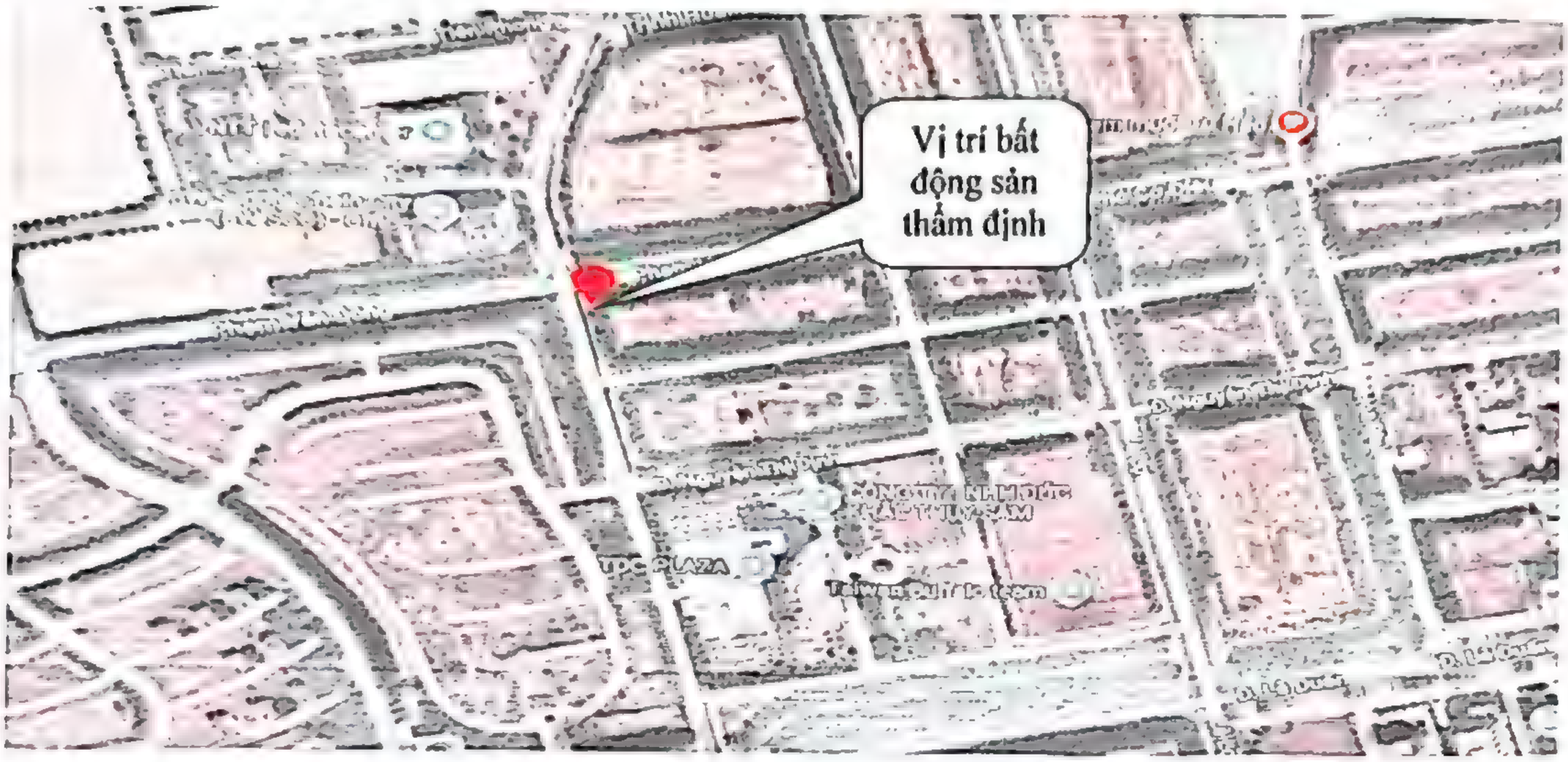
**** Vị trí:*** Bất động sản nằm tọa lạc góc ba mặt tiền đường Phạm Văn Đồng -

đường nhựa - đường nhựa. Khu vực trung tâm thành phố.

**** Các hướng tiếp giáp:***

- Hướng Nam: Tiếp giáp đường D1A (5.0-8.0-5.0);
- Hướng Tây: Tiếp giáp đường HTA2 (5.0-12.0-5.0);
- Hướng Đông: Tiếp giáp thửa đất liền kề;
- Hướng Bắc: Tiếp giáp đường NT9 (đường Phạm Văn Đồng 7.5-15.0-7.5).

**** Sơ đồ vị trí thửa đất:***



**** Đặc điểm:***

+ Đặc điểm quy hoạch hoàn chỉnh, phân vùng của thửa đất ở tại đô thị;

+ Hình dạng hình chữ nhật khá vuông vức;

+ Các yếu tố riêng biệt khác có thể ảnh hưởng đến giá trị là không có.

**** Hiện trạng sử dụng:***

+ Đang sử dụng làm đất ở tại đô thị, đúng mục đích được phép sử dụng;

+ Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ;

+ Không tranh chấp;

+ Đất trống.

**** Các yếu tố khác của thửa đất:***

+ Mối quan hệ giữa chủ sở hữu BĐS và Khách hàng: Chủ sở hữu BĐS là khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.

+ Tình trạng khai thác, sử dụng của TSĐB: Cơ sở hạ tầng đã hoàn thiện.

+ Tính thanh khoản: Trung bình.

+ Tổ chức đang khai thác/sử dụng BĐS: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.

+ Lợi thế kinh doanh: Trung bình.

+ Rủi ro liên quan đến BĐS: Tại thời điểm thẩm định giá chưa có thông tin rủi ro liên quan đến BĐS.

+ Tính chất quy hoạch của BĐS: Chưa có thông tin quy hoạch.

3.3. Thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh):

**** Pháp lý:*** Bất động sản có 39.508,0 m^2 diện tích đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP; Mã số doanh nghiệp: 3700145020; Địa chỉ: Số 8 đường Phạm Hùng, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

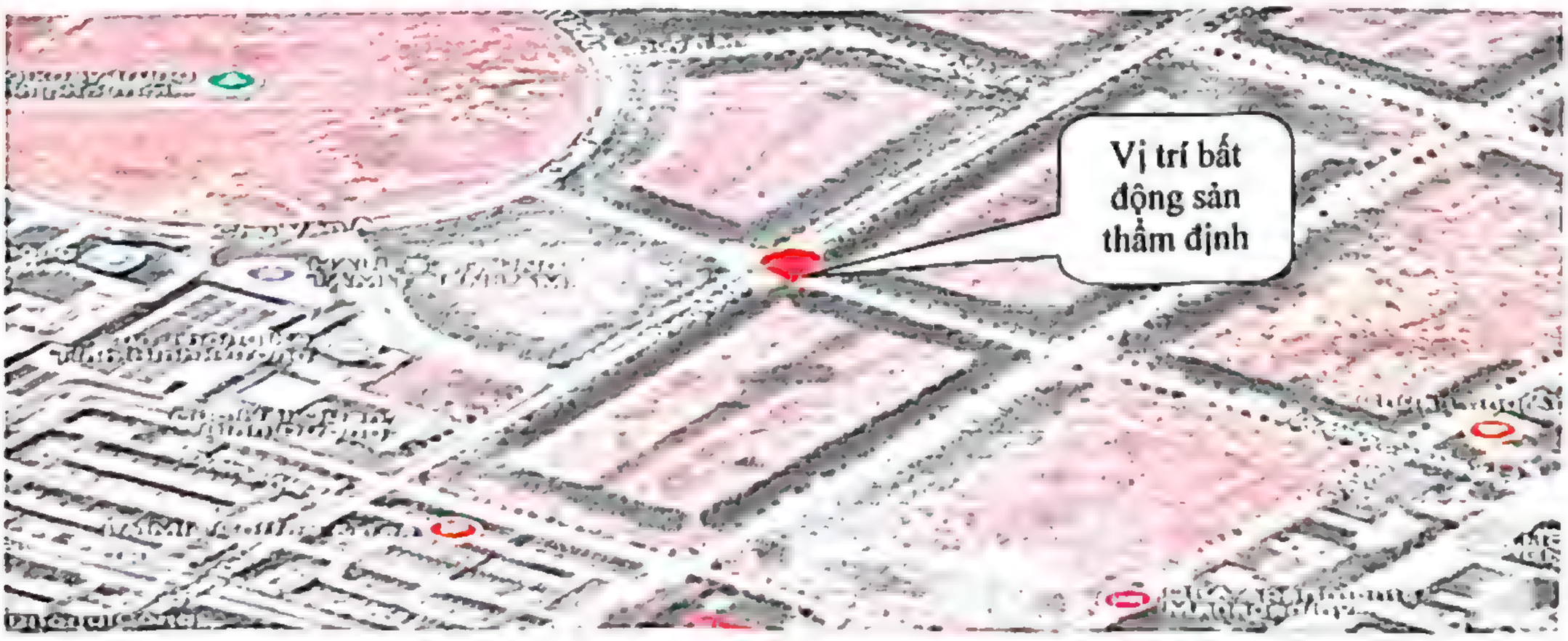
- Hình thức sử dụng: Riêng 39.508,0 m^2; chung: Không;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/05/2059;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hồ sơ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DĐ 796027, số vào sổ cấp GCN: CT 78530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ký cấp ngày 13/12/2021.

**** Vị trí:*** Bất động sản nằm tọa lạc góc ba mặt tiền đường Đồng Khởi - đường Cao Thắng - đường nhựa. Khu vực trung tâm thành phố.

**** Các hướng tiếp giáp:***

- Hướng Tây Nam: Tiếp giáp thửa đất liền kề;
- Hướng Tây Bắc: Tiếp giáp đường D3 (đường Đồng Khởi 7.5-15.0-7.5);
- Hướng Đông Bắc: Tiếp giáp đường DT4A (đường Cao Thắng 7.5-15.0-7.5);
- Hướng Đông Nam: Tiếp giáp đường CL1 (5.0-8.0-5.0).

**** Sơ đồ vị trí thửa đất:***



**** Đặc điểm:***

+ Đặc điểm quy hoạch hoàn chỉnh, phân vùng của thửa đất ở tại đô thị;

+ Hình dạng hình chữ nhật khá vuông vức;

+ Các yếu tố riêng biệt khác có thể ảnh hưởng đến giá trị là không có.

**** Hiện trạng sử dụng:***

+ Đang sử dụng làm đất ở tại đô thị, đúng mục đích được phép sử dụng;

+ Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ;

+ Không tranh chấp;

+ Đất trống.

**** Các yếu tố khác của thửa đất:***

+ Mối quan hệ giữa chủ sở hữu BĐS và Khách hàng: Chủ sở hữu BĐS là khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.

+ Tình trạng khai thác, sử dụng của TSĐB: Cơ sở hạ tầng đã hoàn thiện.

+ Tính thanh khoản: Trung bình.

+ Tổ chức đang khai thác/sử dụng BĐS: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.

+ Lợi thế kinh doanh: Trung bình.

+ Rủi ro liên quan đến BĐS: Tại thời điểm thẩm định giá chưa có thông tin rủi ro liên quan đến BĐS.

+ Tính chất quy hoạch của BĐS: Chưa có thông tin quy hoạch.

3.4. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin giao dịch của tài sản thẩm định giá:

- Tài sản thẩm định giá là Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37; 135, tờ bản đồ số: 74 và 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Bất động sản hiện sử dụng hợp pháp phù hợp với hồ sơ pháp lý của tài sản. Các yếu tố vật chất, kỹ thuật như kích thước, thiết kế, các điều kiện ảnh hưởng của tự nhiên, môi trường, an ninh…phù hợp đối với việc sử dụng tài sản thẩm định giá. Tài sản thẩm định giá là QSDĐ, đây là loại BĐS đặc thù, có giá trị sử dụng lâu dài, giá trị thị trường tăng theo thời gian do tính khan hiếm, BĐS mang lại cho người sử dụng sự tiện ích, nhu cầu về tinh thần.. do đó giá trị mang lại trong trường hợp này là tối đa, khả thi về mặt tài chính. Với đặc điểm như vậy, thị trường chuyển nhượng bất động sản những năm gần đây tại khu vực tương đối ổn định, giá thị trường đất ở có xu hướng tăng lên so với các năm trước. Tài sản thẩm định là quyền sử dụng đất nên sự phát triển của KHCN trong xây dựng hầu như không ảnh hưởng đến giá trị tài sản, tuy nhiên chịu nhiều tác động do sự thay đổi của chính sách pháp luật có liên quan.

+ Hạ tầng giao thông: Mặt tiền đường nhựa thuận tiện di chuyển đến Trung tâm thành phố;

+ Hạ tầng kỹ thuật: Bất động sản có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh như đường, điện, điện thoại, nước sạch, internet, truyền hình cáp;

+ Hạ tầng xã hội: Bất động sản tọa lạc tại khu vực dân mới đang hình thành, dân trí khá, an ninh trật tự xã hội đảm bảo, môi trường sống trong lành.

Về thị trường tại khu vực bất động sản tọa lạc, đang giao dịch thường xuyên. Thông tin giao dịch có thể là trực tiếp hoặc thông qua các phương tiện thông tin đại chúng. Bất động sản rao bán nhiều, chủ yếu từ Website, các sàn giao dịch Bất động sản và các chủ sử dụng tài sản. Giao dịch thực hiện chủ yếu thông qua thoả thuận giá giữa bên mua và bên bán, tỉ lệ giao dịch thành công tương đối cao. Triển vọng Thị trường cung cầu bất động sản đối với đất ở tiếp tục phát triển trong thời gian tới do những thuận lợi về các yếu tố kinh tế, xã hội tại khu vực. Tình hình chính trị, pháp luật không có sự biến động gây ảnh hưởng đến giá trị của BĐS.

4. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:

+ Giá trị thị trường.

Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc kập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

5. Mục đích thẩm định giá:

Kết quả thẩm định giá được sử dụng làm một trong những cơ sở tham khảo cho mục đích thế chấp vay vốn ngân hàng theo quy định của Pháp luật và các bên liên quan xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá đối với tài sản.

6. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

+ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường:

Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường.

+ Phương pháp so sánh.

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

+ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí: *Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

7. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu cung cấp, với cơ sở giá trị và phương pháp thẩm định giá được áp dụng, chúng tôi báo kết quả thẩm định giá Bất động sản tại thời điểm tháng 12 năm 2025 như sau:

7.1. Thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh):

a/ Giá đất theo quy định của UBND tỉnh đang áp dụng:

- Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số: 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương.

b/ Kết quả thu thập thông tin thị trường tài sản so sánh như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Vị trí	Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Thửa đất số: 227, tờ bản đồ số: 69, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Thửa đất số: 38, tờ bản đồ số: 69, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)
3	Giao thông	Góc bốn mặt tiền đường Phạm Hùng - đường nhựa - đường Bùi Thị Xuân - đường nhựa	Mặt tiền đường Phạm Hùng	Mặt tiền đường Phạm Hùng	Góc 2 mặt tiền đường D19 và N5
4	Thời điểm giao dịch/chuyển nhượng		Rao bán T12/2025	Rao bán T12/2025	Rao bán T12/2025
5	Diện tích, kích thước				
6	- Diện tích (m^2)	19.846,2	100,0	150,0	300,0
7	- Mặt tiền	88,37 m	5,00 m	7,50 m	32,00 m
8	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

10	Các yếu tố hạ tầng khác				
11	Cấp nước sạch	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
12	Điện	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
13	Giá rao bán		2.750.000.000 đồng	3.700.000.000 đồng	12.500.000.000 đồng
14	Giá thương lượng		2.392.500.000 đồng	3.145.000.000 đồng	7.550.000.000 đồng
15	Đơn giá đất (làm tròn)		23.925.000 đồng/m2	20.966.667 đồng/m2	25.166.667 đồng/m2
16	Nguồn thông tin		Liên hệ trực tiếp: Trần Nhật 0965579121	Liên hệ trực tiếp: Hồ Đức Tuyến 0967797368	Liên hệ trực tiếp: Mr Nhật 0988893838

- Nhận xét: Qua khảo sát thị trường tại khu vực thẩm định giá, khu vực ổn định có mức độ giao dịch BĐS tương đối nên mức giá rao bán thường không chênh lệch nhiều so với giá giao dịch thực tế.

* Phân tích thông tin và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Từ các thông tin khảo sát trên, thẩm định viên nhận thấy các BĐS trên có nhiều điểm tương đồng với BĐS cần thẩm định giá (tình trạng pháp lý, quy mô, hạ tầng, vị trí, giao thông, môi trường...) nên có thể dùng làm căn cứ để so sánh được.

Vì vậy, Thẩm định viên sử dụng các thông tin này để điều chỉnh các yếu tố khác biệt của bất động sản so sánh trong khu vực với bất động sản cần thẩm định giá theo yếu tố về vị trí, lợi thế kinh doanh để tìm ra mức giá chỉ dẫn của các bất động sản so sánh.

Trên cơ sở tham khảo thông tin thị trường tại khu vực về mức độ điều chỉnh của các yếu tố so sánh, Thẩm định viên lập bảng điều chỉnh như sau:

c/ Bảng điều chỉnh các chỉ tiêu so sánh:

Stt	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đất ở	19.846,2	100,0	150,0	300,0
B	Đơn giá bán đồng/m²	Chưa biết	23.925.000	20.966.667	25.166.667
C	Điều chỉnh theo các yếu tố				
C1	1. Căn cứ pháp lý	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		23.925.000	20.966.667	25.166.667
	Đánh giá		Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên	Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên	Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên

			không điều chỉnh tỷ lệ	không điều chỉnh tỷ lệ	không điều chỉnh tỷ lệ
C2	2. Quy mô	19.846,2	100,0	150,0	300,0
	Tỷ lệ	100%	140%	135%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	-28,57%	-25,93%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	-6.835.714	-5.435.802	-5.807.692
	Giá sau điều chỉnh		17.089.286	15.530.864	19.358.974
	Đánh giá		Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +40%	Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +35%	Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +30%
C3	3. Vị trí	Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Thửa đất số: 227, tờ bản đồ số: 69, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Thửa đất số: 38, tờ bản đồ số: 69, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		17.089.286	15.530.864	19.358.974
	Đánh giá		Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C4	4. Số mặt tiền	Góc bốn mặt tiền đường Phạm Hùng - đường nhựa - đường Bùi Thị Xuân - đường nhựa	Mặt tiền đường Phạm Hùng	Mặt tiền đường Phạm Hùng	Góc 2 mặt tiền đường D19 và N5
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	90%

	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	17,65%	17,65%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	4.222.059	3.700.000	2.796.296
	Giá sau điều chỉnh		21.311.345	19.230.864	22.155.271
	Đánh giá	Thửa đất có 4 mặt tiền, lợi thế thương mại cao…	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -10%
C5	5. Lợi thế kinh doanh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		21.311.345	19.230.864	22.155.271
	Đánh giá		Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C6	6. Lợi thế mặt tiền	88,37	5,00	7,50	32,00
	Tỷ lệ	100%	85%	90%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	17,65%	11,11%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	4.222.059	2.329.630	1.324.561
	Giá sau điều chỉnh		25.533.403	21.560.494	23.479.832
	Đánh giá		Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -10%	Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -5%
C7	7. Môi trường, an ninh	Bình thường	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		25.533.403	21.560.494	23.479.832
	Đánh giá		Môi trường	Môi trường	Môi trường

			tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C8	8. Hình dạng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		25.533.403	21.560.494	23.479.832
	Đánh giá		Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
D	Mức giá chỉ dẫn		25.533.403	21.560.494	23.479.832
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		23.524.576		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		8,5%	-8,3%	-0,2%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C				
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng)		15.279.832	11.465.432	9.928.550
E2	Tổng số lần điều chỉnh (lần)		3	3	3
E3	Biên độ điều chỉnh (%)		29,0%	26,0%	23,0%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng)		1.608.403	593.827	-1.686.835
F	Giá thị trường bình quân (đồng/m²)		23.520.000		

d/ Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau.

Mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với các mức giá trước điều chỉnh là là không đáng kể.

Sau khi điều chỉnh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại khu vực về tài sản thẩm định theo các đặc điểm về, quy mô, hình dáng kích thước, giao thông, vị trí, có giá giao động từ 21.560.494 VNĐ/m^2 đến 25.533.403 VNĐ/m^2. Chênh lệch giữa mức giá chỉ dẫn và giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ 0,2% – 8,5%.

*** Kết luận:** Chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, các yếu tố tổng số lần điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh thuần, tổng giá trị điều chỉnh gộp, biên độ điều chỉnh chênh lệch giữa các tài sản là không quá lớn, nên Thẩm định viên lấy bình quân của các mức giá chỉ dẫn làm đơn giá thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị của TSTĐ là: **23.520.000 đồng/m^2.**

Tổ thẩm định giá nhận định đơn giá đất ở tại đô thị (làm tròn) là: **23.520.000 đồng/m^2** là phù hợp với tình hình giao dịch người mua sẵn sàng mua, người bán sẵn

sàng bán tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

7.2. Thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh):

a/ Giá đất theo quy định của UBND tỉnh đang áp dụng:

- Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số: 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương.

b/ Kết quả thu thập thông tin thị trường tài sản so sánh như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Vị trí	Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)
3	Giao thông	Góc ba mặt tiền đường Phạm Văn Đồng - đường nhựa - đường nhựa	Mặt tiền đường Phạm Văn Đồng	Mặt tiền đường Phạm Văn Đồng	Mặt tiền đường Phạm Văn Đồng
4	Thời điểm giao dịch/chuyển nhượng		Rao bán T12/2025	Rao bán T12/2025	Rao bán T12/2025
5	Diện tích, kích thước				
6	- Diện tích (m^2)	8.348,4	100,0	175,0	335,2
7	- Mặt tiền	111,44 m	5,00 m	8,74 m	54,00 m
8	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

10	Các yếu tố hạ tầng khác				
11	Cấp nước sạch	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
12	Điện	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
13	Giá rao bán		2.500.000.000 đồng	4.400.000.000 đồng	10.500.000.000 đồng
14	Giá thương lượng		2.125.000.000 đồng	3.740.000.000 đồng	7.077.000.000 đồng
15	Đơn giá đất (làm tròn)		21.250.000 đồng/m2	21.371.429 đồng/m2	21.112.768 đồng/m2
16	Nguồn thông tin		Liên hệ trực tiếp: Nguyễn Bá Thế 0965581558	Liên hệ trực tiếp: Hải Ninh 0968.485.785 / 0329.567.568	Liên hệ trực tiếp: Trần Quan Chiến 0938833175

- Nhận xét: Qua khảo sát thị trường tại khu vực thẩm định giá, khu vực ổn định có mức độ giao dịch BĐS tương đối nên mức giá rao bán thường không chênh lệch nhiều so với giá giao dịch thực tế.

* Phân tích thông tin và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Từ các thông tin khảo sát trên, thẩm định viên nhận thấy các BĐS trên có nhiều điểm tương đồng với BĐS cần thẩm định giá (tình trạng pháp lý, quy mô, hạ tầng, vị trí, giao thông, môi trường...) nên có thể dùng làm căn cứ để so sánh được.

Vì vậy, Thẩm định viên sử dụng các thông tin này để điều chỉnh các yếu tố khác biệt của bất động sản so sánh trong khu vực với bất động sản cần thẩm định giá theo yếu tố về vị trí, lợi thế kinh doanh để tìm ra mức giá chỉ dẫn của các bất động sản so sánh.

Trên cơ sở tham khảo thông tin thị trường tại khu vực về mức độ điều chỉnh của các yếu tố so sánh, Thẩm định viên lập bảng điều chỉnh như sau:

c/ Bảng điều chỉnh các chỉ tiêu so sánh:

Stt	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đất ở	8.348,4	100,0	175,0	335,2
B	Đơn giá bán đồng/m²	Chưa biết	21.250.000	21.371.429	21.112.768
C	Điều chỉnh theo các yếu tố				
C1	1. Căn cứ pháp lý	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		21.250.000	21.371.429	21.112.768
	Đánh giá		Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên	Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên	Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên

			không điều chỉnh tỷ lệ	không điều chỉnh tỷ lệ	không điều chỉnh tỷ lệ
C2	2. Quy mô	8.348,4	100,0	175,0	335,2
	Tỷ lệ	100%	140%	135%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	-28,57%	-25,93%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	-6.071.429	-5.540.741	-4.872.177
	Giá sau điều chỉnh		15.178.571	15.830.688	16.240.591
	Đánh giá		Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +40%	Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +35%	Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +30%
C3	3. Vị trí	Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		15.178.571	15.830.688	16.240.591
	Đánh giá		Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C4	4. Số mặt tiền	Góc ba mặt tiền đường Phạm Văn Đồng - đường nhựa - đường nhựa	Mặt tiền đường Phạm Văn Đồng	Mặt tiền đường Phạm Văn Đồng	Mặt tiền đường Phạm Văn Đồng
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	90%

	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	17,65%	17,65%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	3.750.000	3.771.429	2.345.863
	Giá sau điều chỉnh		18.928.571	19.602.116	18.586.454
	Đánh giá	Thửa đất có 4 mặt tiền, lợi thế thương mại cao…	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -10%
C5	5. Lợi thế kinh doanh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		18.928.571	19.602.116	18.586.454
	Đánh giá		Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C6	6. Lợi thế mặt tiền	111,44	5,00	8,74	54,00
	Tỷ lệ	100%	85%	90%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	17,65%	11,11%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	3.750.000	2.374.603	1.111.198
	Giá sau điều chỉnh		22.678.571	21.976.720	19.697.653
	Đánh giá		Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -10%	Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -5%
C7	7. Môi trường, an ninh	Bình thường	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		22.678.571	21.976.720	19.697.653

	Đánh giá		Môi trường tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Môi trường tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Môi trường tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C8	8. Hình dạng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		22.678.571	21.976.720	19.697.653
	Đánh giá		Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
D	Mức giá chỉ dẫn		22.678.571	21.976.720	19.697.653
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		21.450.981		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5,7%	2,5%	-8,2%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C				
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng)		13.571.429	11.686.772	8.329.239
E2	Tổng số lần điều chỉnh (lần)		3	3	3
E3	Biên độ điều chỉnh (%)		29,0%	26,0%	23,0%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng)		1.428.571	605.291	-1.415.116
F	Giá thị trường bình quân (đồng/m²)		21.450.000		

d/ Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau.

Mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với các mức giá trước điều chỉnh là là không đáng kể.

Sau khi điều chỉnh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại khu vực về tài sản thẩm định theo các đặc điểm về, quy mô, hình dáng kích thước, giao thông, vị trí, có giá giao động từ 19.697.653 VNĐ/m^2 đến 22.678.571 VNĐ/m^2. Chênh lệch giữa mức giá chỉ dẫn và giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ 2,5% – 8,2%.

*** Kết luận:** Chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, các yếu tố tổng số lần điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh thuần, tổng giá trị điều chỉnh gộp, biên độ điều chỉnh chênh lệch giữa các tài sản là không quá lớn, nên Thẩm định viên lấy bình quân của các mức giá chỉ dẫn làm đơn giá thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị của TSTĐ là: **21.450.000 đồng/m^2.**

Tổ thẩm định giá nhận định đơn giá đất ở tại đô thị (làm tròn) là: **21.450.000 đồng/m²** là phù hợp với tình hình giao dịch người mua sẵn sàng mua, người bán sẵn sàng bán tại thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

7.3. Thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh):

a/ Giá đất theo quy định của UBND tỉnh đang áp dụng:

- Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số: 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương.

b/ Kết quả thu thập thông tin thị trường tài sản so sánh như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Vị trí	Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)
3	Giao thông	Góc ba mặt tiền đường Đồng Khởi - đường Cao Thắng - đường nhựa	Mặt tiền đường Đồng Khởi	Mặt tiền đường Đồng Khởi	Góc 3 Mặt tiền đường Đồng Khởi - đường nhựa - đường nhựa
4	Thời điểm giao dịch/chuyển nhượng		Rao bán T12/2025	Rao bán T12/2025	Rao bán T12/2025
5	Diện tích, kích thước				
6	- Diện tích (m²)	39.508,0	117,5	122,5	218,5
7	- Mặt tiền	245,42 m	5,00 m	5,00 m	9,50 m
8	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Trên đất có CTXD: Nhà 4 tầng	Trên đất có CTXD: Nhà 4 tầng	Trên đất có CTXD: Nhà 4 tầng

9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng khác				
11	Cấp nước sạch	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
12	Điện	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
13	Giá rao bán		6.500.000.000 đồng	6.500.000.000 đồng	20.000.000.000 đồng
14	Giá CTXD trên đất		2.094.334.402 đồng	2.094.334.402 đồng	3.350.935.043 đồng
15	Giá thương lượng		6.175.000.000 đồng	6.175.000.000 đồng	13.300.000.000 đồng
16	Đơn giá đất (làm tròn)		34.729.069 đồng/m2	33.311.556 đồng/m2	45.533.478 đồng/m2
17	Nguồn thông tin		Liên hệ trực tiếp: Nguyễn Việt Hà 0354477790	Liên hệ trực tiếp: Nguyễn Thị Hằng 0933626428	Liên hệ trực tiếp: Trần Quan Chiến 0938833175

- Nhận xét: Qua khảo sát thị trường tại khu vực thẩm định giá, khu vực ổn định có mức độ giao dịch BĐS tương đối nên mức giá rao bán thường không chênh lệch nhiều so với giá giao dịch thực tế.

* Phân tích thông tin và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Từ các thông tin khảo sát trên, thẩm định viên nhận thấy các BĐS trên có nhiều điểm tương đồng với BĐS cần thẩm định giá (tình trạng pháp lý, quy mô, hạ tầng, vị trí, giao thông, môi trường...) nên có thể dùng làm căn cứ để so sánh được.

Vì vậy, Thẩm định viên sử dụng các thông tin này để điều chỉnh các yếu tố khác biệt của bất động sản so sánh trong khu vực với bất động sản cần thẩm định giá theo yếu tố về vị trí, lợi thế kinh doanh để tìm ra mức giá chỉ dẫn của các bất động sản so sánh.

Trên cơ sở tham khảo thông tin thị trường tại khu vực về mức độ điều chỉnh của các yếu tố so sánh, Thẩm định viên lập bảng điều chỉnh như sau:

c/ Bảng điều chỉnh các chỉ tiêu so sánh:

Stt	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đất ở	39.508,0	117,5	122,5	218,5
B	Đơn giá bán đồng/m²	Chưa biết	34.729.069	33.311.556	45.533.478
C	Điều chỉnh theo các yếu tố				
C1	1. Căn cứ pháp lý	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	0	0	0	0

	(đ/m²)				
	Giá sau điều chỉnh		34.729.069	33.311.556	45.533.478
	Đánh giá		Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên không điều chỉnh tỷ lệ	Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên không điều chỉnh tỷ lệ	Pháp lý sổ đỏ chính chủ nên không điều chỉnh tỷ lệ
C2	2. Quy mô	39.508,0	117,5	122,5	218,5
	Tỷ lệ	100%	140%	135%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	-28,57%	-25,93%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	-9.922.591	-8.636.329	-10.507.726
	Giá sau điều chỉnh		24.806.478	24.675.227	35.025.752
	Đánh giá		Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +40%	Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +35%	Thửa đất có diện tích vừa, tính thanh khoản cao, thuận lợi cho việc mua bán, xây dựng nhà ở. Lợi thế hơn tài sản thẩm định khoảng +30%
C3	3. Vị trí	Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)	Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		24.806.478	24.675.227	35.025.752
	Đánh giá		Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Vị trí tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C4	4. Số mặt tiền	Góc ba mặt tiền	Mặt tiền đường	Mặt tiền đường	Góc 3 Mặt tiền

		đường Đồng Khởi - đường Cao Thắng - đường nhựa	Đồng Khởi	Đồng Khởi	đường Đồng Khởi - đường nhựa - đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	17,65%	17,65%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	6.128.659	5.878.510	0
	Giá sau điều chỉnh		30.935.137	30.553.736	35.025.752
	Đánh giá	Thửa đất có 4 mặt tiền, lợi thế thương mại cao…	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường ít hơn, tính khả mại kém hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -15%	Thửa đất có số mặt tiền tiếp giáp đường tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C5	5. Lợi thế kinh doanh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		30.935.137	30.553.736	35.025.752
	Đánh giá		Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Lợi thế kinh doanh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C6	6. Lợi thế mặt tiền	245,42	5,00	5,00	9,50
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	11,11%	11,11%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	3.858.785	3.701.284	2.396.499
	Giá sau điều chỉnh		34.793.922	34.255.020	37.422.251
	Đánh giá		Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -10%	Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -10%	Thửa đất có tỷ lệ mặt tiền tiếp giáp đường nhỏ hơn. Lợi thế kém hơn tài sản thẩm định giá khoảng -5%
C7	7. Môi trường, an ninh	Bình thường	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		34.793.922	34.255.020	37.422.251
	Đánh giá		Môi trường tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Môi trường tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Môi trường tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
C8	8. Hình dạng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)	0	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		34.793.922	34.255.020	37.422.251
	Đánh giá		Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ	Hình dánh tương đồng, không điều chỉnh tỷ lệ
D	Mức giá chỉ dẫn		34.793.922	34.255.020	37.422.251
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		35.490.398		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2,0%	-3,5%	5,4%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C				
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng)		19.910.036	18.216.123	12.904.225
E2	Tổng số lần điều chỉnh (lần)		3	3	2
E3	Biên độ điều chỉnh (%)		29,0%	26,0%	23,0%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng)		64.854	943.465	-8.111.227
F	Giá thị trường bình quân (đồng/m²)		35.490.000		

d/ Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau.

Mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với các mức giá trước điều chỉnh là là không đáng kể.

Sau khi điều chỉnh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại khu vực về tài sản thẩm định theo các đặc điểm về, quy mô, hình dáng kích thước, giao thông, vị trí, có giá giao động từ 34.255.020 VNĐ/m^2 đến 37.422.251 VNĐ/m^2. Chênh lệch giữa mức giá chỉ dẫn và giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ 2,0% – 5,4%.

* **Kết luận:** Chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau,

các yếu tố tổng số lần điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh thuần, tổng giá trị điều chỉnh gộp, biên độ điều chỉnh chênh lệch giữa các tài sản là không quá lớn, nên Thẩm định viên lấy bình quân của các mức giá chỉ dẫn làm đơn giá thị trường quyền sử dụng đất ở tại đô thị của TSTĐ là: **35.490.000 đồng/m^2.**

Tổ thẩm định giá nhận định đơn giá đất ở tại đô thị (làm tròn) là: **35.490.000 đồng/m^2** là phù hợp với tình hình giao dịch người mua sẵn sàng mua, người bán sẵn sàng bán tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do Khách hàng cung cấp, với cơ sở giá trị và phương pháp thẩm định giá được áp dụng, Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tại Mục 2 thời điểm tháng 12 năm 2025, như sau:

Stt	Danh mục tài sản thẩm định giá	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
I.	**Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 195, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)**			
01	Giá trị quyền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 07/05/2059)	19.846,20	23.520.000	466.782.624.000
II	**Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 135, tờ bản đồ số: 74, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)**			
02	Giá trị quyền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 07/05/2059)	8.348,40	21.450.000	179.073.180.000
III	**Quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 96, tọa lạc: Phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh)**			
03	Giá trị quyền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Thời hạn sử dụng đất đến ngày 07/05/2059)	39.508,00	35.490.000	1.402.138.920.000
	Tổng cộng I + II + III			**2.047.994.724.000**
	Làm tròn			**2.047.995.000.000**
(Bằng chữ VNĐ: Hai nghìn không trăm bốn mươi bảy tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn)./.				

9. Điều kiện ràng buộc:

9.1/ Mức giá trên là giá trị Bất động sản mà Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP yêu cầu thẩm định giá theo đúng đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật và hiện trạng tại Báo cáo thẩm định giá này;

Scanned with CamScanner

9.2/ Kết quả thẩm định giá được tính toán căn cứ theo tài liệu, hồ sơ do khách hàng cung cấp cho Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC. Khách hàng thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, hồ sơ đã cung cấp và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá.

9.3/ Chứng thư Thẩm định giá chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong Chứng thư thẩm định giá này;

9.4/ Kết quả thẩm định giá được sử dụng làm cơ sở xác định giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo trong việc thương thảo làm tài sản bảo đảm vay vốn Ngân hàng theo quy định pháp luật hiện hành. Việc quyết định giá trị tài sản và tài sản đủ điều kiện để bảo lãnh phụ thuộc vào người có tài sản và các bên có liên quan; Không sử dụng kết quả thẩm định cho mục đích khác.

10. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:

Kết quả thẩm định giá có hiệu lực trong vòng 06 tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư thẩm định giá.

11. Các phụ lục kèm theo:

Hình ảnh tài sản thẩm định.

TM. Tổ thẩm định Báo cáo	**Giám đốc**
Phạm Minh Tuấn	**Nguyễn Thanh Minh**

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC: NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ, LƯU Ý VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 021/2025/12221/CT-DCSC-MT ngày 22/12/2025 của Chi nhánh Miền Trung - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC)

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích được đề cập tại Chứng thư này (Chi nhánh Miền Trung - DCSC không chịu trách nhiệm nếu Chứng thư được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác) và chỉ có giá trị sử dụng khi các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo luật định. Nếu khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, bao gồm và không giới hạn nghĩa vụ thanh toán cho Chi nhánh Miền Trung - DCSC theo Hợp đồng thẩm định giá thì Chứng thư thẩm định giá không có giá trị pháp lý.

- Kết quả thẩm định giá tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi hồ sơ tài liệu được cung cấp, các thông tin về tài sản thẩm định giá và thị trường mà Chi nhánh Miền Trung - DCSC thu thập được. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Chi nhánh Miền Trung - DCSC. Khách hàng (chủ đầu tư) có trách nhiệm quyết định hình thức giao dịch và mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể đảm bảo hiệu quả cao nhất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Kết quả thẩm định giá nêu trên được tính toán tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, với các điều kiện, giả định, giới hạn của Chi nhánh Miền Trung - DCSC và chính sách quản lý hiện hành có liên quan của Nhà nước. Trường hợp thị trường biến động hay chính sách quản lý của Nhà nước và các điều kiện, giả định, giới hạn thay đổi có thể làm cho giá trị tài sản thay đổi.

- Thẩm định viên không có điều kiện kiểm tra thực tế đặc điểm cấu trúc và hiện trạng của các bộ phận khuất/ ngầm của công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất trong khi hồ sơ, tài liệu được cung cấp thể hiện chi tiết vấn đề này còn hạn chế.

- Chi nhánh Miền Trung - DCSC chỉ chịu trách nhiệm về giá đối với số lượng tài sản được thẩm định giá (có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật được thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá) và số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Chi nhánh Miền Trung - DCSC phát hành. Các bản sao không có xác nhận của Chi nhánh Miền Trung - DCSC đều không có giá trị.

- Kết quả thẩm định giá của Chi nhánh Miền Trung - DCSC là một trong những căn cứ để khách hàng có thông tin về mặt giá trị tài sản, không có ý nghĩa trong việc xác nhận quyền sở hữu/ sử dụng tài sản. Chỉ khách hàng ghi cụ thể trong Chứng thư thẩm định giá này được sử dụng Chứng thư. Các trường hợp sử dụng bản chính/ bản sao hoặc tham chiếu Chứng thư thẩm định giá của bên thứ ba mà không được sự đồng ý của Chi nhánh Miền Trung - DCSC đều không có giá trị (trong mọi trường hợp Chi nhánh Miền Trung - DCSC không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba). Trường hợp khách hàng khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Chi nhánh Miền Trung - DCSC chỉ chịu trách nhiệm xử lý trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá. Nghĩa vụ trách nhiệm nghề nghiệp của Chi nhánh Miền Trung - DCSC sẽ được xác định và giới hạn bởi giá trị Hợp đồng của Chứng thư này.

- Khách hàng và các bên liên quan (nếu có) chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp cho Chi nhánh Miền Trung - DCSC trong quá trình khảo sát hiện trạng và thẩm định giá tài sản. Chi nhánh Miền Trung - DCSC không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc và được miễn trừ mọi trách nhiệm pháp lý liên quan nếu thông tin được cung cấp không chính xác.

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN-DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN-BẤT ĐỘNG SẢN DATC.

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

742576020007932

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3700145020.
Đăng ký lần đầu ngày 03/6/2010.
Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15/7/2019.
Do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
Địa chỉ trụ sở chính: số 8, đường Hùng Vương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

CY 375630

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 195 , tờ bản đồ số: 37

b) Địa chỉ: phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 19.846,2m², (bằng chữ: Mười chín nghìn tám trăm bốn mươi sáu phẩy hai mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/5/2059

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

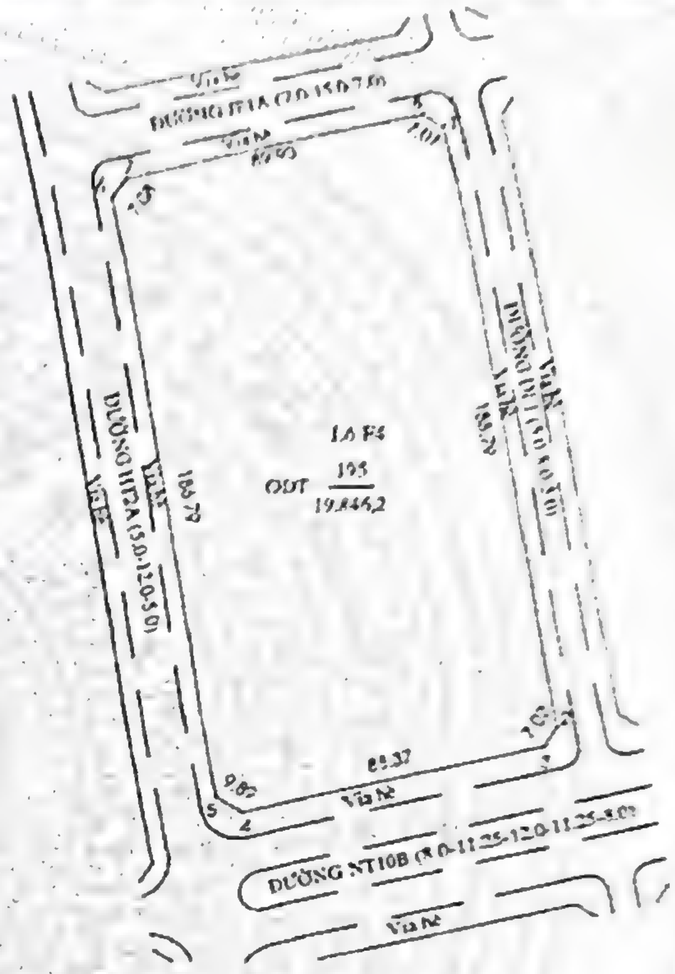
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thửa đất thuộc lô F4 - Khu đô thị mới (Khu 1) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.
- Theo Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương:

+ 19.846,2m²: diện tích xác định lại giá trị (cột 13 trong phương án sử dụng đất).



Bình Dương, ngày 02 tháng 02 năm 2021

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

TUQ.CHỦ TỊCH

KT. GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Ngọc

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp GCN: CT73324

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

7425760210079 41

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3700145020.
Đăng ký lần đầu ngày 03/6/2010.
Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15/7/2019.
Do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
Địa chỉ trụ sở chính: số 8, đường Hùng Vương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

CY 375643

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 135 , tờ bản đồ số: 74

b) Địa chỉ: phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 8.348,4m², (bằng chữ: Tám nghìn ba trăm bốn mươi tám phẩy bốn mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/5/2059

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thửa đất thuộc lô D19 - Khu đô thị mới (Khu 1) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.
- Theo Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương:

+ 8.348,4m²: diện tích xác định lại giá trị (cột 13 trong phương án sử dụng đất).

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bình Dương, ngày 08 tháng 02 năm 2021

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

TUQ.CHỦ TỊCH

KT. GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

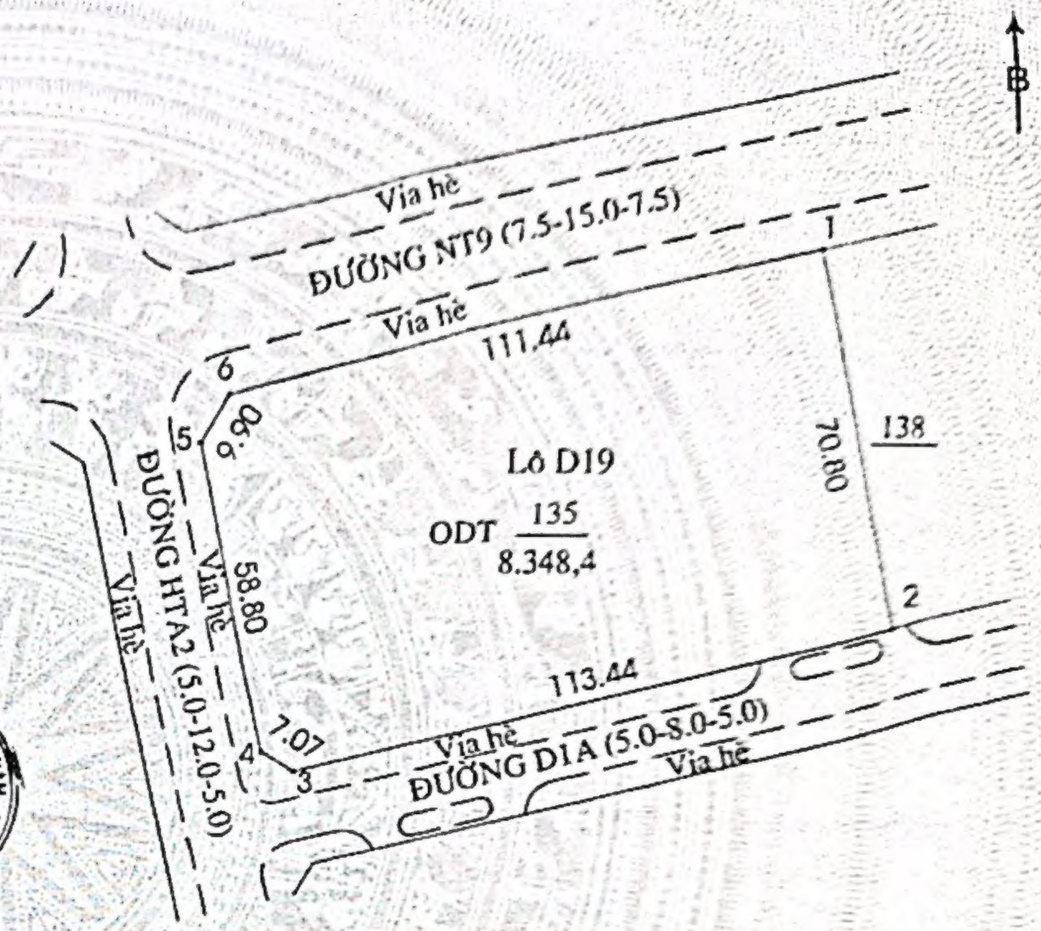
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

Phạm Xuân Ngọc

Số vào sổ cấp GCN: CT73333

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

ười được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ
g bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
ng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

7425760210085 33

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3700145020.
Đăng ký lần đầu ngày 03/6/2010.
Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15/7/2019.
Do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
Địa chỉ trụ sở chính: số 8, đường Hùng Vương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

DĐ 796027

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) *Thửa đất số:* 119 , *tờ bản đồ số:* 96

b) *Địa chỉ:* phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 39.508m², (bằng chữ: Ba mươi chín nghìn năm trăm linh tám mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/5/2059

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

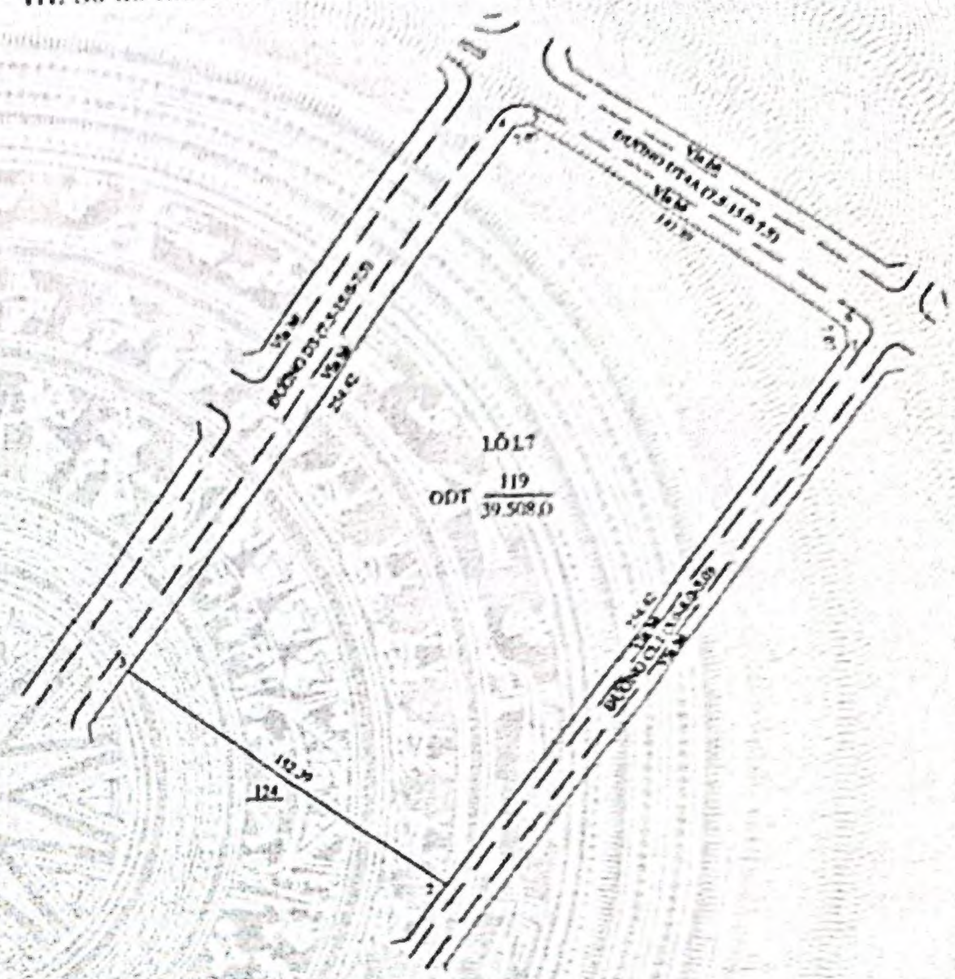
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thửa đất thuộc lô L7 - Khu đô thị mới (Khu 1) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.
- Theo Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương:

+ 39.508,0m²: diện tích xác định lại giá trị (cột 13 trong phương án sử dụng đất)

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Bình Dương, ngày 12 tháng 10 năm 2021

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

TUQ.CHỦ TỊCH

KT. GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Phạm Xuân Ngọc

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp GCN: CT78530